

ASPECTOS PRINCIPAIS DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EDIFICADOS EM SOLO NATURAL E A ATUAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

Asmaa AbduAllah¹

RESUMO: O presente artigo aborda alguns aspectos da atuação legal do Oficial de Justiça Avaliador. Assunto de extrema importância para o desenvolvimento e equilíbrio do Processo uma vez que reflete nas particularidades do mercado imobiliário, nas decisões Judiciais e particularmente no patrimônio das partes envolvidas na contenda judicial, mormente nas ações de execução.

PALAVRAS CHAVE: Avaliação de Imóveis, Regras da ABNT, Métodos de Avaliação, Requisitos do Laudo de Avaliação.

ABSTRACT: this article discusses some aspects of the legal activities of bailiff evaluator. Subject of utmost importance for the development and balance of the process since it reflects the particularities of the housing

¹ Asmaa AbduAllah, Oficial de Justiça Avaliadora do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, atualmente lotada no Fórum Penal da Capital e Licenciada, em conformidade com a Legislação Estadual pertinente, para o exercício da Atividade Classista, para a qual foi eleita ao Cargo de Vice-Presidente do SINDOJUS/PA – Sindicato dos Oficiais de Justiça do Pará. Bacharela em Filosofia, pelo Instituto de Filosofia e Ciências Religiosas/MA/ Universidade Estadual do Ceará – UECE em 2002; Bacharela em Direito, pela Universidade da Amazônia – UNAMA em 2007, com aprovação no Exame da OAB/PA em 2008; Especialista em Processo, pela Universidade Sul de Santa Catarina – UNISUL em 2009; Curso de Formação Profissional em Avaliação de Imóveis e Atuação em Juízo do Avaliador, pelo Diário das Leis Cursos, do Estado de São Paulo/SP, concluído em agosto de 2010. Duas extensões universitárias concluídas, ministrados pela Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes – LFG e um pela Faculdade de Belém – FABEL; curso concluído de atualização em Direito Civil pela Escola Superior da Magistratura do Estado do Pará; Curso Regular de Preparação à Magistratura Federal, pela Escola dos Juizes Federais do Rio Grande do Sul – ESMAFE, em Porto Alegre/RS concluído em 2011; Curso de Extensão Universitária na Modalidade Difusa: Integração de Competências no Desempenho da Atividade Judiciária com Usuários e Dependentes de Drogas, ministrado pela USP, Faculdade de Medicina, concluído em abril de 2013. Atualmente doutoranda em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade del Museo Social, Argentina/Buenos Aires, com conclusão dos módulos presenciais, em desenvolvimento de Tese na área temática de Direito Internacional, Título: A Supranacionalidade do Tribunal Permanente do Mercosul.

market, in judicial decisions and particularly in the heritage of those involved in judicial dispute, particularly in enforcement actions.

KEYWORDS: evaluation, ABNT Rules, valuation methods, Requirements of the appraisal report.

1. INTRODUÇÃO

O tema que reveste a atividade de avaliar bens é muito amplo. Mesmo nos reportando no presente trabalho especificamente aos aspectos da avaliação de imóveis edificados em solo natural, não temos o intuito e nem a possibilidade de esgotá-lo, por se tratar de matéria deveras extensa, razão pela qual somente discorreremos sobre alguns aspectos dos quais não podem os Oficiais de Justiça Avaliadores prescindir, por serem de importância capital no desenvolvimento da atividade de avaliar compreendida em seu *mister*, *ex vi legis*.

Os Tribunais, não raro, decidem sobre pedidos de nulidades de Laudo de Avaliação realizada por Oficial de Justiça Avaliador. E também não raro verificamos as dificuldades enfrentadas por colegas Oficiais de Justiça Avaliadores, quando do recebimento de Mandados de Avaliação de Bens, sendo certo, que a dificuldade do exercício de avaliar se agrava não só pelo desconhecimento da matéria, mas também pela forma imprecisa constante no Mandado, o qual muitas vezes vem desprovido de informações de suma importância acerca do bem que deve ser avaliado.

Em que pese o Oficial de Justiça desenvolver as atividades avaliativas há muito, com o advento da Lei 6.830, de 22 de setembro de 1980, a qual dispõe sobre a Cobrança Judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública, a atividade de avaliar tornou-se ainda mais ínsita ao *mister* do Oficialato brasileiro, pois referida lei pressupõe que a avaliação seja realizada pelo Oficial de Justiça, conforme se depreende do seu art. 13², isso acrescido à prática forense que faz com que os mandados de execuções venham com determinação de Citação, Penhora, Avaliação e Registro, contudo, posteriormente a matéria foi legislada pelo Código de Processo Civil,

² Art. 13 da Lei 6.830: O termo ou auto de penhora conterá, também, a avaliação dos bens penhorados, efetuada por quem o lavrar.

em seu art. 680³, confirmando a atividade como competência do Oficial de Justiça.

Poucos são os Tribunais que capacitaram os seus Oficiais de Justiça Avaliadores para que possam bem desenvolver essa difícil e complexa atividade que exige curso de formação e aperfeiçoamento. Obviamente a omissão dos Tribunais, pensamos, não seja justificativa para o desconhecimento acerca da matéria, uma vez que o conhecimento é condomínio público.

2. DESENVOLVIMENTO

O Mandado de Avaliação pode ser oriundo de um processo de execução, aliás, é o mais comum, porém não somente as ações de execução requerem atos de avaliação, de forma que pode perfeitamente advir mandado de avaliação oriundo de processos de desapropriação, ação revisional de aluguéis ou de locação de imóvel entre outros, e por essa razão, conhecer os princípios da avaliação contribui para o bom desempenho da atividade de avaliar, por essa razão no presente estudo daremos início, como tudo na área jurídica, partindo dos princípios que regem a arte de avaliar.

2.1 Princípios da Avaliação

O IBAPE⁴ aponta alguns princípios que devem ser observados nos procedimentos de avaliação. É de bom alvitre não esquecer que na atual conjuntura jurídica os princípios tem força cogente, devem ser respeitados por todos, e em alguns casos se sobrepõem à lei, de forma que os princípios referentes à avaliação de bens não são diferentes e devem ser observados quando do exercício da atividade de avaliar, inclusive convém fazer menção à sua aplicação, se empregados na avaliação. Vejamos alguns princípios indicados pelo IBAPE e o que eles informam:

a) Princípio ou “lei” da oferta e da procura – De acordo com esse princípio, se estabelece que o preço de um bem, serviço, ou comodidade

³ Art. 680 do CPC: A avaliação será feita pelo oficial de justiça (...).

⁴ Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia.

varia inversamente com a oferta do item e diretamente com a sua procura. Nos mercados imobiliários, oferta representa a quantidade de imóveis disponibilizados para venda ou locação, em vários preços, num dado mercado e dentro de um período de tempo. A procura constitui o número de possíveis compradores ou locatários procurando tipos específicos de imóveis a vários preços, num dado mercado, dentro de um determinado período de tempo.

b) Embora reconheça a variabilidade dos preços ao longo do tempo, admite que, mantidas as condições do bem e do mercado vigentes por ocasião da avaliação, existe um lapso de tempo em que os preços podem manter-se constantes.

c) Princípio da Proporcionalidade – Convém ressaltar que o princípio da proporcionalidade, dentro do mundo jurídico é um dos mais importantes e que deve estar sempre em análise. No que tange às avaliações, por este princípio, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preço devem ser proporcionais às diferenças entre as características dos bens avaliando.

d) Princípio da Substituição, ou da Equivalência – Diz que dois bens fungíveis, em mercados semelhantes, têm preços equivalentes, numa certa data.

e) Princípio da Rentabilidade – Condiciona que valor de um imóvel que se encontra em exploração econômica é função das expectativas de renda que previsivelmente proporcionará no futuro.

f) Princípio da Finalidade – Este informa que a finalidade da avaliação condiciona o método e as técnicas de avaliação a serem empregadas. Em consequência, os critérios e métodos de avaliação utilizados devem ser coerentes com a finalidade da avaliação.

g) Princípio do Maior e Melhor Uso – Este prevê que o valor de um imóvel que comporta diferentes usos ou diferentes tipos de aproveitamento, será o que resulte economicamente mais aconselhável, dentro das possibilidades legais e físicas, e desde que absorvíveis pelo mercado.

h) Princípio da Probabilidade – Por este princípio, quando existirem vários cenários ou possibilidades de eleição razoáveis, devem ser escolhidos aqueles que possam ser considerados os mais prováveis.

i) Princípio da Prudência – Devem ser adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem. Este princípio é usualmente aplicado nos casos de avaliação para garantias hipotecárias, de créditos ou empréstimos, coberturas de provisões técnicas de entidades seguradoras e determinação do patrimônio imobiliário dos Fundos de pensão ou outros casos semelhantes.

j) Princípio da Transparência, Segundo o qual o laudo ou parecer avaliatório de um bem deve conter a informação necessária e suficiente para sua fácil compreensão e detalhar as hipóteses e documentação utilizadas.

3. A RELEVÂNCIA PROCESSUAL DA AVALIAÇÃO

O Oficial de Justiça Avaliador deve ter consciência de que exerce uma função social que exige o cumprimento dos princípios da probidade, da boa fé, da lealdade dentre outros, e que a atividade de avaliar bens demanda contínuo aprimoramento da matéria e constante contato com o mercado imobiliário.

É recomendável que o Oficial de Justiça Avaliador conheça as legislações pertinentes às avaliações. Não se conduz uma boa avaliação sem conhecimento das legislações federais, estaduais, municipais e das normas orientadoras da avaliação, dentre essas adotadas, ressaltamos às da ABNT⁵, que normatizam as avaliações dos mais diversos bens. Só a título de lembrança, a ABNT não legisla, ou seja, da sua lavra não decorrem leis. São apenas orientações, mas que, entendemos, devam ser seguidas, para bem desenvolver a atividade de avaliar esclarecendo as fontes aceitáveis e utilizadas para cada tipo de bem avaliando de acordo com sua natureza e cada finalidade específica da avaliação, contudo devemos ressaltar que tal qual na área jurídica, onde existem doutrinas pendentes para diversos entendimentos acerca de uma mesma matéria, assim também ocorre na área das avaliações porque avaliar não é ciência exata e também porque avaliar é um ato jurídico previsto em lei, desde que a avaliação seja realizada enquanto ato judicial para instruir um processo.

⁵ Associação Brasileira de Normas e Técnicas.

As normas da ABNT mais utilizadas nas avaliações de imóveis são: NBR 14.653, NBR 14.653-1, NBR 14.653-2, NBR 14.653-3, NBR 14.653-4 e a NBR 12.721, esta, de 1999⁶.

Diversos são os tipos de valores em relação aos bens, porém objetivamente partiremos para o valor que de fato interessa ao Oficial de Justiça Avaliador, no que tange à avaliação de imóveis edificados **que é o valor de mercado**, afinal a intenção dessa avaliação judicial, via de regra, é a venda do bem em hasta pública por leilão ou praça para o pagamento de uma dívida cobrada via judicial.

O mercado imobiliário tem influência econômica complexa e que atinge a todas as classes da sociedade, por essa razão a primeira análise do Oficial de Justiça Avaliador deve ser acerca das características do mercado, sendo necessário descobrir se há uma concorrência perfeita entre os bens ofertados e os preços desses bens. Logicamente deve-se averiguar bem se as informações adquiridas merecem confiança e oferecem a segurança e a seriedade que o Oficial deve levar aos autos de um processo. É lógico que o magistrado não fica vinculado ao Laudo de Avaliação feito pelo Oficial de Justiça Avaliador, inclusive podendo nomear outro técnico, até mesmo pessoa estranha ao Judiciário, para realizar outra avaliação, se assim entender necessário, mas o Oficial de Justiça Avaliador deve zelar pelas suas prerrogativas e trabalhar no sentido de evitar esse acontecimento catastrófico para a Categoria.

Entendemos que não haverá motivo para que o Magistrado nomeie outra pessoa se na Comarca existe o Oficial Avaliador, que deve ser de confiança, sendo certo que a apresentação de um Laudo confeccionado dentro das exigências e fundamentações não irá acarretar a produção de outro laudo, principalmente se não houver impugnação de nenhuma das partes quanto à avaliação do Oficial, até porque o laudo de avaliação elaborado por Oficial de Justiça Avaliador goza de presunção de veracidade, *iuris tantum*, em virtude de sua fé pública relativa. Assim, não há de prosperar impugnação apresentada pelas partes, desprovida de elementos concretos que possam desabonar o valor atribuído ao bem, ou acarretar a nulidade do ato.

⁶ As normas da ABNT podem ser acessadas pelo endereço eletrônico www.abnt.org.br/default.asp

A atividade de avaliar um bem demanda, sempre, mais de uma diligência, mas a mais importante de todas é a vistoria, e no caso dos bens imóveis esta deve ser minuciosa. Nessa fase é sempre bom fotografar o imóvel, por dentro, por fora, nos seus arredores. Essas fotos farão parte do anexo do Laudo de Avaliação.

Convém mencionar que o Legislador ordinário cometeu equívocos na redação do artigo 13, da Lei 6.830/80, quando afirmou que o auto de penhora conterá a avaliação. Em nosso parco conhecimento, a avaliação deve se consubstanciar em um Laudo⁷, e a penhora em um auto. São peças processuais diferentes, por essa razão somos partidários de que sejam elaborados distintamente, para melhor elucidação do Magistrado. Um Laudo de Avaliação mal elaborado, feito com meia dúzia de palavras pode causar danos de repercussão financeira a uma das partes, isso nos próprios autos.

A avaliação demanda todo um “*iter*”⁸ a ser seguido, tal como vistoria do bem avaliando, coleta de dados para avaliação, aplicação de métodos técnicos de avaliação etc..., razão pela qual deve ser minuciosamente elaborado um laudo e não um auto.

Outra impropriedade cometida pelo legislador ordinário, na mesma lei de execução fiscal é a autorização para consubstanciar a avaliação em um mero termo. Ora, quem elabora “termo” é um escrivão da vara ou, usando a nomenclatura moderna, um diretor de secretaria. Mais modernamente, o analista.

Ressalte-se que o diretor de secretaria, sem nenhum fundamento legal, não está obrigado a se deslocar da sua sala refrigerada, extrapolar sua carga horária de trabalho bem definida, para vistoriar um imóvel, a fim de, atribuir-lhe valor, de forma que se o bem foi oferecido à penhora a qual será lavrada mediante o termo, a própria parte já informa o valor do bem, e esse valor é que será reduzido também no termo da penhora, que pode ser lavrada pelo servidor da secretaria, não como valor obtido em avaliação, mas sim como valor informado pela parte. Convenhamos, que esse valor informado pela parte não é o valor decorrente de uma

⁷ O laudo é a tradução das impressões captadas pelo técnico ou especialista, em torno do fato litigioso, por meio dos conhecimentos especiais de quem o examinou.

⁸ Caminho.

avaliação imparcial, eis que a parte, via de regra, não manda avaliar o bem para levar o valor ao Juízo, ela, a parte, apenas atribui um valor, ao seu bel prazer, e, justamente por isto a parte contrária não está obrigada a aceitar o valor atribuído, e requer ao juízo, que seja realizada a avaliação do bem a qual, desta feita, será realizada pelo Oficial de Justiça que é o Avaliador Judicial competente para tanto, salvo nomeação, pelo juízo, de outra pessoa, que detenha conhecimentos específicos, dependendo do bem a avaliar.

Como já exposto a avaliação, não prescinde de uma boa vistoria, nem tampouco da coleta dados, atividades eminentemente externas, da competência do Oficial de Justiça Avaliador, e para não deixar passar *in albis*, vale lembrar que o Oficial de Justiça Avaliador não pode, sob nenhuma hipótese, cobrar “honorários” pela avaliação de um bem. Sua remuneração para o desempenho da função que a lei lhe atribui abrange o ato de avaliar bens, de forma que não há que se falar em um *plus*, para a realização da diligência de avaliação.

Além de exercer papel de formalidade do ato da constrição judicial, a avaliação tem papel extremamente importante, tanto para as partes quanto para os atos processuais e judiciais que deverão ser seguidos nas ações que requerem procedimentos de avaliação, mormente nas ações executivas.

O Oficial de Justiça deve levar em consideração a grande importância econômica e a influência de mercado que reveste uma avaliação, ou que pela avaliação são revestidos, principalmente quando se trata de avaliação de imóveis, as quais são mais complexas porque demandam todo um procedimento que deve ser seguido, por isso, para facilitar o trabalho entendemos que deve se iniciar com a observância de normas previstas pela ABNT.

No processo Judicial a avaliação fixa parâmetros para o lance mínimo a ser aceito no posterior leilão ou praça tal qual se afigura no artigo 686, II, VI e § 3º do CPC e artigos 691 e 692 também do CPC, ou ainda a adjudicação do bem. Também se presta a avaliação, para informar os valores necessários para que interessados possam requerer a remissão do bem, nos casos das execuções fiscais, com supedâneo no Art. 19, I da Lei de Execuções Fiscais, ou a teor do artigo 15, I, também da LEF, requerer a substituição do bem por dinheiro, o que é uma faculdade do executado.

Art. 680 do CPC assim dispõe: “Art. 680. A avaliação será feita pelo oficial de justiça (...)”. Prossegue no Art. 681 reportando-se à forma como se concretiza a exposição da avaliação, senão vejamos: “Art. 681. O laudo de avaliação (...) devendo conter: I - a descrição dos bens, com os seus característicos, e a indicação do estado em que se encontram; II - o valor dos bens.” Como podemos observar o próprio código de processo civil deixa margem para que o Laudo de Avaliação seja impreciso, incompleto, de forma que não é aconselhável ao Oficial de Justiça Avaliador seguir apenas o que reza o código, eis que esse mínimo de informações exigido pelo CPC é temerário ao deslinde do processo e sendo o Oficial de Justiça, pelo decurso do tempo no desenvolvimento da função, transformado em especialista nos conflitos sociais, não deve dar margem a dúvidas, que é sabedor, existirão, em decorrência da realização dos atos de sua competência se mal realizados forem tais atos, mesmo que assim o sejam por serem baseados nas lacunas e/ou imprecisões legais. Na nova visão jurídica acerca do Oficialato da Justiça brasileira, já não cabe justificar falhas por desconhecimento ou por haver seguido a imprecisão da lei.

Não podemos esquecer que o Laudo de Avaliação será utilizado para garantir uma decisão justa, porém quem dá essa decisão é um magistrado, via de regra, leigo no ramo de avaliações, por essa razão a clareza no Laudo é pedra fundamental.

O código de processo civil, no livro I – processo de conhecimento, título VIII – procedimento ordinário, capítulo VI - das provas, seção VII da prova pericial, Art. 420:

“A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação”, não deixa dúvidas de que o Oficial de Justiça Avaliador na realização desses atos é o perito judicial porque ao menos dois dos atos previstos no referido artigo, podem e são realizados por ele, quais sejam: a vistoria e a avaliação

Nesse contexto cabe afirmar que, em se tratando de meios de prova, claro está a importância do Oficial de Justiça na produção dessa prova processual, que é a avaliação de bens. Se encontrar dificuldade para avaliar a *res pignorat*, o Oficial pode pedir a dilatação do prazo para entrega do Laudo de Avaliação, sempre por escrito e mediante certidão apontando ao Juiz do feito, as dificuldades encontradas que justificam referida dilação de prazo.

As partes podem indicar assistentes para o ato da avaliação e esses assistentes vão se fazer presentes. O Oficial de Justiça Avaliador está obrigado a aceitar a presença desses assistentes, porque a assistência tem previsão legal⁹, assim como se lhe forem apresentados quesitos o Oficial terá de respondê-los, lembrando que não só as partes, mas também o Magistrado poderá formular quesitos¹⁰.

A presença dos assistentes, talvez seja desconfortante para o Avaliador, porque eles ali estão de forma parcial, têm obrigações para com a parte que o contratou, tal qual tem os advogados, porém quem está no comando da avaliação é o Oficial de Justiça, e é o seu ato que tem fé pública, de forma que com a classe e educação inerentes aos integrantes do oficialato, esses devem permitir as críticas dos assistentes, mas não se deixar influenciar por elas, nem tampouco pender para o lado de qualquer das partes.

Caso o Oficial Avaliador esteja amparado pelas causas de impedimento ou suspeição, valer-se-á do Art. 138, inciso II ou III, e devolverá imediatamente o mandado certificando as razões e fundamentos e esclarecendo bem acerca do pedido de suspeição ou impedimento. Convém lembrar que caberá ao magistrado julgar o impedimento ou suspeição do Oficial de Justiça Avaliador na conformidade do que dispõe o CPC sobre impedimento e a suspeição. Entendemos que motivos não há para negativa do Magistrado ao pedido de suspeição ou impedimento, porém se o julgador entender que o Oficial não está suspeito ou impedido, este deve aumentar consideravelmente o grau de zelo, responsabilidade e imparcialidade e em sua diligência, pois vale lembrar que o indeferimento do Magistrado não é motivo para o Oficial de Justiça Avaliador, agir com deslealdade perante o juízo e as partes, fugindo assim das regras procedimentais que deve seguir, sob pena de responder penal, administrativa e civilmente.

4. NÍVEIS DE RIGOR E MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Segundo Jorge Tarcha¹¹, “a avaliação poderá ser efetuada de maneira rigorosa ou simplificada. Na verdade, são três os níveis de rigor: Nível

⁹ Art. 421 § 1º, I e II do CPC.

¹⁰ Art. 426, II do CPC.

¹¹ Curso de Avaliação de Imóveis e Atuação em Juízo do Avaliador, Ed. Diário das Leis Cursos, Mod. I, p. 8.

expedito, Nível normal e Nível rigoroso”. O Oficial de Justiça Avaliador, deve se valer do nível normal, porque o nível expedito se apresenta inadequado para embasar uma decisão judicial. Vejamos o que afirma sobre o nível expedito o professor Jorge Tarcha:

“A avaliação elaborada nesse nível não utiliza qualquer fórmula matemática. É tolerado em determinadas circunstâncias, quando houver a necessidade de um procedimento rápido, o atendimento a um prazo exíguo. Ou seja, em virtude da urgência, é admitida a apresentação **sucinta, resumida**, do valor de um imóvel. É evidente que, nesse nível de rigor, os elementos que formam a convicção do avaliador **não estarão devidamente comprovados**. laudo de avaliação pelo nível de rigor expedito é pobre”.

A avaliação realizada no nível rigoroso é complexa e requer conhecimentos minuciosamente especializados. O mesmo autor supra, esclarece que esse nível de avaliação rigorosa “utiliza programas complexos de computador, que consistem, por exemplo, em *softwares* de **estatística inferencial**”, razão pela qual entendemos que é mais reservado aos profissionais da engenharia e arquitetura, porém nada obsta que o Oficial de Justiça Avaliador se utilize desse método desde que ela detenha os conhecimentos necessários da área de engenharia ou arquitetura. Apenas para lembrar, a avaliação prescinde desses conhecimentos.

Diante da dificuldade do nível expedito e a suposta necessidade de conhecimento muito aprofundado para realizar o nível rigoroso, fica aconselhável que o Oficial de Justiça Avaliador utilize o nível de rigor normal, o qual atenderá perfeita e satisfatoriamente as demandas judiciais.

Vejamos o entendimento do professor Jorge Tarcha sobre esse nível de rigor:

“As avaliações nesse nível desenvolvem o trabalho por meio de uma metodologia adequada, que atende aos **requisitos principais** de uma boa atividade no sentido de se estimar o valor de um imóvel. Os principais requisitos de um bom trabalho são: A **idoneidade das fontes** de informação; Sua **atualidade**; A adequada **semelhança** entre as características do imóvel avaliando com aqueles coletados como amostra; Ao **número de elementos** coletados como amostra, que não devem ser menos de cinco. O laudo pericial deverá ser ilustrado com fotografias (hoje, de câmeras digitais)”.

Identificado o nível de rigor que será usado na avaliação, deve ser escolhido o método a ser usado. São os seguintes, os métodos de avaliação:

1. Método da atualização monetária;
2. Método comparativo dos dados de mercado;
3. Método do custo;
4. Método de renda;
5. Método de renda simplificado;
6. Método involutivo;
7. Método evolutivo.

4.1.1 - Para avaliação de imóveis o método de atualização monetária salta aos nossos olhos como inservível, pois como o próprio nome já ressalta, trata-se apenas de uma atualização e em se tratando de atualizar monetariamente ter-se-ia que utilizar um indicador financeiro e utilizar esse indicador para atualizar o valor que obviamente já existia, e isso não é avaliar, mas sim atualizar valor ficando vinculado ao resultado da operação do uso do indicador financeiro e ignorando eventuais fatores que elevaram ou reduziram o valor do imóvel, no decurso de um lapso temporal.

4.1.2 - O método de custo: este pode ser usado pelo Oficial de Justiça Avaliador. Trata-se de um método que pode demonstrar o real valor do imóvel, porém é um método de custo alto, requer um lapso temporal maior para ser concretizado porque é necessária a produção de vários orçamentos de materiais de construção e mão de obra, uma vez que nesse método age-se como se fosse construir um imóvel tal qual o imóvel avaliando.

A depender da situação do quadro de Oficiais de Justiça Avaliadores na Comarca e da demanda de mandados recebida, talvez o método de custo, não seja atrativo porque requer mais tempo disponível podendo acarretar lesão a princípios processuais, tais como os da celeridade e da economicidade, este analisado em sentido macro, isso agravado por prejuízos às partes em razão do decurso do tempo.

4.1.3 - O método de renda: vejamos nos ensinamentos de Jorge Tarcha:

“O valor do imóvel é determinado em função da renda real ou provável que o mesmo pode proporcionar. A renda líquida proporcionada pelo imóvel é capitalizada, utilizando-se complexos

cálculos de matemática financeira. Os aspectos fundamentais desse método são: a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, a qual deverá ser expressamente justificada pelo avaliador. Ele exige a aplicação de matemática financeira, com o emprego de calculadoras financeiras sofisticadas”.

Pelo que expõe o Douto Professor, entendemos que esse método tem uma projeção para o futuro, o que torna difícil a justificativa do uso dos indicadores econômicos e o decurso do tempo, dada a imprecisão do método, no mais, no caso da avaliação não cabe ao Oficial de Justiça Avaliador, se utilizar de uma visão futurista para encontrar um valor que deve ser o de mercado no momento da Avaliação.

4.1.4 - O método de renda simplificado: não se nos afigura próprio para avaliar um imóvel edificado. Sua utilidade é mais adequada para avaliação de aluguéis porque o que se leva em consideração para fazer os cálculos é exatamente o valor do imóvel e o que ele pode render. Logo trabalho dobrado se utilizar desse método. Desnecessário.

4.1.5 - O método involutivo: este é complexo se utilizado para avaliação de imóveis edificados e está mais apropriado para avaliação de glebas (terrenos) urbanizáveis. Pode ser usado para avaliação de imóveis cuja construção está inacabada, porém por sua complexidade demanda estudos aprimorados e aplicação de investigações demoradas no mercado.

4.1.6 - O método evolutivo este método, na ausência de dados que possam servir de paradigma para o imóvel avaliando pode ser utilizado na avaliação de imóveis edificados (ABNT, 2004^a, p. 13). Por ele, para se encontrar o valor do imóvel, parte-se do valor do terreno somado aos possíveis valores da reprodução das benfeitorias edificadas. Não vislumbramos óbice na utilização desse método pelo Oficial de Justiça Avaliador, com ressalvas de que o fator comercialização deverá ser fixado como resultante de pesquisa de mercado e poderá ser igual, maior ou menor que a unidade, dependendo das condições do mercado na data de referência da avaliação.

Melhor esclarecendo, na verdade esse método é uma somatória do valor do terreno com o valor das benfeitorias, mas para ser utilizado é preciso identificar os custos pelo método comparativo de custos ou o método de quantificação de custos, naquele é necessário encontrar

paradigma composto por projetos com as características aproximadas, e neste aplicar-se-á estimativa de custos. Como se vê demanda tempo e trabalho diferenciado, razão pela qual só é aconselhável seu uso se houver tempo disponível e o conhecimento da aplicação dos índices econômicos e na impossibilidade do uso do método comparativo direto de dados de mercado, que analisaremos a seguir.

4.1.7 - O método comparativo direto de dados de mercado, propositalmente deixado para últimos comentários, por entendermos mais adequado ao uso do Oficial de Justiça Avaliador, na atual conjuntura jurídica. Em que pese nos parecer mais propício à avaliação de terrenos é perfeitamente possível utilizá-lo para avaliação de imóveis edificadas porque atinge perfeita e satisfatoriamente a finalidade da avaliação determinada pelo Juízo. O oficial avaliador fará uma comparação direta com os preços pagos no mercado da situação do imóvel em relação aos imóveis semelhantes ao avaliando, denominados estes, paradigmas. No mínimo deve utilizar cinco paradigmas.

Através do método comparativo de dados é possível avaliar fácil e rapidamente qualquer imóvel, porém na impossibilidade de encontrar imóveis que sirvam de paradigma, com as mesmas características, far-se-á necessário a coleta de dados do mercado, ressaltando-se que quanto maior o número de imóveis paradigmas, mais aproximado será do valor venal do imóvel naquele mercado.

Esse esforço para encontrar um bom número de paradigmas é necessário para que não haja discrepâncias nos valores encontrados, e também é fundamental que os elementos coletados pertençam à mesma região geográfica e econômica, preferencialmente ao mesmo zoneamento urbano.

O próximo passo é homogeneizar os dados coletados, pois a regra é que os imóveis apresentam características diferentes. Essa homogeneização, também chamada de tratamento dos dados deve seguir os procedimentos encontrados nas normas da ABNT, mas precisamente na NBR 14.653-2¹².

¹² ABNT, 2004a, p. 10-11. Obs: Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos - O texto final foi aprovado e divulgado pela ABNT como NBR 14.653-2 e pode ser adquirido nos postos de venda da ABNT; entrou em vigor a partir de 1º de julho de 2004.

5. CAMPO DE ARBÍTRIO DO AVALIADOR

Vejamos o que diz Paulo Grandisk acerca do campo de arbítrio:

“O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo de mais ou menos 15%, em torno da estimativa pontual adotada na avaliação. O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”.¹³

Como se vê, é necessário um alto campo de visão sobre o mercado do imóvel avaliando e isso com reflexos subjetivos do avaliador acerca do bem. Para o Oficial de Justiça Avaliador, entendemos que o aconselhável é tentar evitar usar o campo de arbítrio por se tratar de colocações muito subjetivas, mesmo sendo de apenas 15% (quinze por cento) em torno da estimativa pontual adotada na avaliação acreditamos que pode se apresentar alta a diferença, tanto para mais quanto para menos.

A melhor orientação é se empenhar em novas diligências a fim de encontrar paradigmas e tratar os dados através da homogeneização, porém na total impossibilidade do que se orienta, não sendo possível encontrar esses dados, ao utilizar o campo do arbítrio para encontrar o valor final da sua avaliação, o Oficial de Justiça Avaliador deverá justificar e fundamentar o seu arbítrio, sempre lembrando que o uso do arbítrio não significa ser arbitrário por falta de dados para a produção do trabalho.

Se o Oficial de Justiça não obteve dados suficientes para atingir a meta de encontrar o valor do bem, pesquise em outras fontes tais como imobiliárias, jornais de circulação preferencialmente locais, os valores de venda de imóveis no mercado.

¹³ <http://www.gt5.com.br/xvcobreap/doc/PalestrasAvaliacoesRevis%C3%A3o%20da%20NBR%2014653-2%20%20Paulo%20Grandiski.pdf> (acessado em 2010).

6. CONTEÚDOS GENÉRICOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O Laudo de avaliação conforme já mencionado, deve ser claro, e informativo. A sua estrutura de apresentação se compõe de capa¹⁴, sumário¹⁵, corpo do laudo, e anexos¹⁶ e o seu conteúdo não pode prescindir dos requisitos abaixo informados:

1. Identificação do solicitante
2. Finalidade do laudo (judicial)
3. Objetivo da avaliação (encontrar o valor venal)
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando
6. Diagnóstico de mercado
7. Indicação da metodologia e procedimentos adotados
8. Especificação da avaliação
9. Tratamento dos dados e identificação do resultado
10. Resultado da avaliação (VALOR)
11. Data, qualificação e assinatura do Oficial de Justiça Avaliador e número da sua matrícula funcional.

Os dados acima que devem constar no laudo de avaliação são tão lógicos que dispensam maiores comentários, sendo certo que confeccionado em lauda separada da certidão e do laudo de vistoria torna-se de fácil entendimento do Magistrado que irá analisá-lo, porém algumas pequenas diferenças ficam registradas na nota de rodapé abaixo.

Algumas informações complementares, que também são relevantes, tais como: alerta sobre dívidas, ônus, gravames, invasões, posseiros, benfeitorias não averbadas, riscos de inundação, abastecimento de rede de esgoto, coleta de lixo, restrições de órgãos de proteção ambiental ou

¹⁴ Na capa deve constar a identificação do solicitante, no caso Juízo e Vara. Também a finalidade do laudo, que é instruir o processo, a finalidade não se confunde com o objetivo porque este é encontrar o valor venal do imóvel em determinado mercado.

¹⁵ No sumário fazer constar a estrutura do laudo a fim de facilitar a leitura e localização dos dados.

¹⁶ Nos anexos devem constar a documentação do imóvel, fotografias, plantas etc...

de concessionárias de energia elétrica e telecomunicações, projeto de desapropriação, patrimônio histórico, pioneirismo do empreendimento, obsolescência, existência ou inexistência da prestação de serviços públicos nos arredores e indicação de documentos não anexados, também subsidiaram o trabalho.

Essas informações subsidiárias podem constar na certidão do Oficial de Justiça que será juntada aos autos juntamente com o Laudo de Avaliação, anexo a este o Laudo de Vistoria anteriormente realizado, fotografias etc...

7. ERROS E NULIDADES NA ELABORAÇÃO DO LAUDO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Sendo o Oficial de Justiça Avaliador um bacharel em direito, e mais, sendo servidor do Poder Judiciário é grande conhecedor das suas obrigações e deveres. Sabedor de que em razão do *mister* que desenvolve perante a Justiça, na sua função de *longa manus*, responde civil, penal e administrativamente por erros e nulidades que praticar ou provocar, por culpa ou dolo, de forma que se torna desnecessário aprofundar esse ponto, porém para não passar *in albis*, teceremos *an passant* alguns comentários.

É pressuposto para responsabilidade do Oficial Avaliador, no âmbito civil, que haja a prática de ato ilícito, de acordo com o código civil¹⁷. Pela (ir)responsabilidade na elaboração do laudo o Oficial Avaliador, pode ter seu ato tipificado conforme o que reza a parte inicial do artigo 147 do CPC diz o seguinte: “*O perito que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas, responderá pelos prejuízos que causar à parte...*”, ocorre que esse prejuízo mencionado não é somente à parte, ele é extensivo ao processo como um todo podendo acarretar prejuízos de toda ordem.

O erro na avaliação pode decorrer da culpa ou do dolo, por imperícia ou negligência. O Oficial de Justiça Avaliador deve se pautar na ética, sempre se conduzir de boa fé, a fim de não praticar atos atentatórios à

¹⁷ Art. 186 do CC: Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

administração da Justiça, não incorrer em assédio processual, ou por imperícia ou negligência tornar um laudo nulo ou anulável, logicamente com isso provocando a necessidade de repetição do ato, como prevê o art. 683 do CPC menciona que “É admitida nova avaliação quando: I – *qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador*”.

Para condutas desonestas, venais há previsão na esfera penal que também se aplica, vejamos a previsão legal, a teor do artigo 342 do Código Penal: “*Fazer afirmação falsa, ou negar ou calar a verdade, como testemunha, **perito**, contador, tradutor ou intérprete em processo judicial ou administrativo, ou em juízo arbitral. Pena – reclusão, de um a três anos, e multa*”.

Nesta norma se enquadram três crimes diferentes: falso testemunho, falsa perícia e falsa tradução ou interpretação. Evidente que o Avaliador, se for o caso, será incurso no que tange à perícia, pois conforme já mencionamos ao norte, o Oficial de Justiça Avaliador quando do cumprimento de uma ordem judicial de avaliação, é o perito judicial¹⁸, contudo ainda não finda aqui, vem o § 1º do artigo 324, causa de aumento de pena: “As penas aumentam-se de um sexto a um terço, se o crime é praticado mediante suborno ou se cometido com o fim de obter prova destinada a produzir efeito em processo penal, ou em processo civil em que for parte entidade da administração pública direta ou indireta. Pena - reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, e multa”.

A norma é tão clara que repetimos: dispensa qualquer comentário, porém frisamos novamente, que em caso de corrupção ou venalidade do Oficial de Justiça Avaliador, esse responderá nas três esferas já mencionadas, o melhor é se pautar na ética exigida para o desempenho do cargo público e sempre lembrar que está adentrando a esfera patrimonial das partes.

Se o Oficial de Justiça Avaliador, não detém conhecimento na área de avaliação de bens, entendemos que ele não está obrigado a realizar avaliação de bens, devendo expor esse fato ao Magistrado do qual emanou a ordem, a fim de que possa se respaldar de eventual culpa por

¹⁸ Art. 420 do CPC: “A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação”.

prejuízo que eventualmente cause à parte. A qualificação profissional deve ser buscada pelo Oficial de Justiça Avaliador. Os Tribunais devem desenvolver programas de qualificação, aperfeiçoamento e atualizações periódicas a fim de capacitar o seu Oficial de Justiça Avaliador, em todas as áreas em que esse atua, para o bom desempenho da atividade e para que sejam evitados os erros decorrentes de imperícia, ou seja, acarretados por desconhecimento da matéria ou falta de habilidade para desempenhá-la. Para a eficácia do Poder Judiciário, é pré-requisito a boa qualificação principalmente dos servidores das atividades fins dos Tribunais.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As breves considerações apresentadas no presente trabalho são mais direcionadas às avaliações de imóveis edificadas em solo natural, porque, em que pese as regras gerais da avaliação de imóveis serem as mesmas para qualquer imóvel, os imóveis rurais, terrenos urbanos e imóveis edificadas em solo criado tem outras regras específicas que devem ser observadas.

Consoante expusemos, para uma boa avaliação de imóvel necessitamos de embasamento legal e de conhecimento de regras do mercado imobiliário. Não é demais lembrar que **não é o Oficial de Justiça Avaliador quem determina o valor de um imóvel. Quem determina o valor é o mercado imobiliário da situação do imóvel avaliando.**

A falta de conhecimento na área de avaliação de bens gera deficiências nos procedimentos processuais desde seus primeiros passos, mormente nas avaliações de imóveis edificadas, cujos mandados são distribuídos sem as mínimas informações acerca do imóvel, sem sua documentação, que é um dos requisitos necessários para o reconhecimento e localização do imóvel.

Deve sempre ser lembrado pelo Oficial Avaliador Judicial que **para avaliar é preciso conhecer** e que o procedimento de avaliação de um imóvel envolve os requisitos indicados pelas normas brasileiras, requisição e conhecimento da documentação, vistoria do bem avaliando, coleta de dados, escolha da metodologia de avaliação a ser usada, tratamento dos dados, identificação do valor de mercado, este último imprescindível. Também é de suma relevância observar às características do imóvel

quanto seu aspecto construtivo e a infraestrutura¹⁹, existente na zona geográfica na qual está situado o imóvel, bem como os equipamentos comunitários²⁰, que também contribuem para a fixação do valor, esses últimos porque são fatores de valorização da localidade.

Logicamente devem ser observadas as deficiências e dificuldades do bairro onde se localiza o imóvel avaliando, porém sem conhecimento específico da matéria, muitas deficiências surgirão e os poucos recursos humanos e também materiais colocados à disposição do Oficial de Justiça Avaliador, pelo Poder Judiciário para o cumprimento de suas atividades judiciais externas, especialmente nos feitos das Varas da Fazenda onde são processados os maiores números de ações que necessitam da avaliação de bens, as execuções fiscais é, impossível buscar a celeridade com perfeição no andamento desses feitos.

Nas avaliações que envolvem partes diversas das pessoas públicas, não é raro que haja pedido de impugnação a laudos de avaliação realizados por Oficiais de Justiça, sob alegações de falta de conhecimento sobre a atividade de avaliar, basta verificar as decisões dos Tribunais da Federação, sobre o assunto, contudo um Laudo bem elaborado e fundamentado nos requisitos mínimos mencionados no presente *paper*, dificilmente será nulo ou anulado, até porque no contexto todo existe a relativa fé pública do Oficial de Justiça Avaliador que é a presunção de garantia e validade.

Tudo que expusemos não chega sequer a atingir o quantitativo mínimo de informações inerentes à avaliação de bens, de forma que é necessária a adoção de política, por parte dos Tribunais, direcionadas a cursos de aperfeiçoamento e produção do conhecimento sobre a matéria cujos objetivos principais sejam fornecer uma formação teórica e prática aprofundada, cobrindo os conceitos, critérios, processo, metodologias, técnicas e métodos de avaliação de bens imobiliários e mercados imobiliários, porque desprovido desse conhecimento o Oficial de Justiça Avaliador do Juízo não traz a segurança jurídica do seu ato para o processo.

¹⁹ Situação de transporte coletivo, condições da coleta de lixo, sistema de drenagem urbana, rede de água potável, rede de comunicações, telefonia etc.

²⁰ Escolas, postos de saúde, postos de polícia militar, ambientes para lazer ao ar livre, etc.

Enquanto esta política de transmissão de conhecimento aos Oficiais de Justiça Avaliadores não é adotada, e enquanto os engenheiros, arquitetos e corretores de imóveis discutem entre eles, de quem é a competência para avaliar imóveis ao menos no âmbito privado, convém ao Oficial de Justiça Avaliador, o qual por força de lei é o Avaliador Judicial, que busque o conhecimento da matéria, por exemplo, através de cursos a distância, pois isso já garante algum conhecimento, não levando à invasão da esfera patrimonial das partes por um leigo em um assunto que já faz parte das atribuições corriqueiras do Oficial de Justiça *ex vi legis*, quer seja como perito, vistoriador ou avaliador Judicial. Fica claro que o Oficial de Justiça Avaliador deve contribuir na manutenção para a Categoria dessa prerrogativa denominada Avaliação de Bens.

Sintetizando: Na atividade de avaliar o subjetivismo do Oficial de Justiça Avaliador, deve dar lugar às orientações do mercado. Necessário se revestir de bom senso e nunca esquecer que no mínimo, sob a ótica de três pessoas seu Laudo será analisado: ambas as partes e mais o Juiz do Processo, sem mencionar a possível presença de assistentes. Por essa razão a certidão que antecede o Laudo de Avaliação, deve ser bem consubstanciada e esclarecedora, e o Laudo de Vistoria enriquecido com os mínimos detalhes do imóvel e sempre estar anexo ao Laudo de Avaliação. É verdade que a vistoria pode ser descrita minuciosamente no próprio Laudo de Avaliação, porém é mais razoável que seja elaborado um Laudo de Vistoria e anexado ao Laudo de Avaliação.

Enfim, compete ao Oficial de Justiça Avaliador estudo específico sobre a extensa matéria das avaliações de bens, para o exercício da atividade de avaliar. Este servidor da Justiça deve procurar meios para ter contato com a matéria de avaliação, pois o conhecimento é um “condomínio público”, porém enquanto não está em seu todo democratizado, é importante buscá-lo individualmente, para bem desenvolver as atividades inerentes ao cargo, perante a sociedade jurisdicionada e até para satisfação pessoal e a certeza de que o ato praticado tem fundamento e embasamento suficientes para não acarretar nulidades e repetições de ato. Essa busca que gerará a perfeição do ato também contribuirá para a manutenção dessa atividade na esfera judicial como prerrogativa do Oficial de Justiça Avaliador, prerrogativas essas que devem ser desempenhadas com dedicação e zelo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT).
NBR 14.653-1.

_____. NBR 14.653-2.

_____. NBR 14.653-3.

_____. NBR 14.653-4.

BRASIL. Código Civil Brasileiro. Disponível em [http: www.presidencia.gov.br/leis](http://www.presidencia.gov.br/leis). Acesso em 10 de agosto de 2010.

BRASIL. Código de Processo Civil. Disponível em [http: www.presidencia.gov.br/leis](http://www.presidencia.gov.br/leis). Acesso em 10 de agosto de 2010.

BRASIL. Lei de Execução Fiscal. [http: www.presidencia.gov.br/leis](http://www.presidencia.gov.br/leis). Acesso em 02 de agosto de 2010.

BRASIL. Código Penal. [http: www.presidencia.gov.br/leis](http://www.presidencia.gov.br/leis). Acesso em 05 de agosto de 2010.

Diário das Leis Cursos. Curso de Avaliação de Imóveis. Módulos I, II, V e VI.

Consultas aos sites do IBAPE e da ABNT.